

MAYOTTE

Les entreprises sont à l'étroit

Mayotte est petite et a un relief escarpé et découpé. Les bonnes terres sont occupées par les villages et l'agriculture. Pas évident d'y développer des usines ou des locaux de bureau : le foncier est très convoité.

Océan Indien

Aux ^{XX} siècle, la tentative de lancer une économie de la canne, notamment par des Réunionnais, a été un échec, pour plusieurs raisons. Aujourd'hui, la densité de population est très grande (690 habitants au km²) : elle est supérieure seulement à Paris et en Île-de-France.

Mais l'enjeu est élevé, car l'État investit financièrement dans l'éducation, la santé ou la justice et la police. La population augmente et avec elle les besoins économiques à satisfaire. Il faut donc créer des emplois et des entreprises. Et le secteur foncier aiguise les appétits.

Mais où sont les terrains ? Après celles réalisées sur La Réunion, Inovista a élaboré avec l'urbaniste local Aménagement Conseil une étude sur l'immobilier professionnel dans l'île. Elle a été présentée mercredi 21 à des acteurs du monde économique et des collectivités. Il faudrait « construire plus de 420 000 m² supplémentaires d'immobilier d'entreprises (IE) pour loger tous les emplois dans le secteur marchand », selon Tifenn Perrot, chargée d'études à Inovista. Et ce dès aujourd'hui, simplement pour améliorer l'activité existante. Celle-ci se fait sur 257 000 m² : c'est

l'équivalent d'un m² par habitant, une surface rapportée au nombre d'emplois bien inférieure aux standards du pays, et quatre fois moindre qu'à La Réunion.

Des dizaines de milliers d'emplois à créer

Au total, d'ici à 2052, pour que l'économie soit optimisée, il faudrait produire 1,5 million de m² de plus. Le déficit de foncier est tel que Mamoudzou n'en a plus à offrir. La logistique et le foncier ont des coûts très élevés, bien plus qu'en métropole ou à La Réunion, pourtant réputée championne en la matière. Comme le déplore le patron d'Inovista Vincent Le Baliner, seuls 3 à 4 % des volumes de l'offre de foncier ou d'IE tourne chaque année. Or si l'activité commerciale peut dépenser 10 % de son chiffre d'affaires en loyer, il n'en est pas de même de l'industrie, laquelle, pour préserver ses marges, doit se limiter à 3 à 5 % sur ce poste. « Quand c'est cher de stocker



Vincent Le Baliner et Irfani Toybou ont détaillé leur étude qui a demandé des mois de travail, notamment de Raphaël Lallemand.

un produit, le prix du loyer est dans le prix de vente au consommateur », rappelle-t-il.

Selon l'étude, 209,8 hectares (soit environ 0,6 % de la superficie de l'île) doivent être mobilisés dans les dix ans. Mayotte aurait près « de 5 fois l'espace nécessaire à la construction de locaux permettant de créer 47 000 emplois et d'atteindre un taux d'emploi de 40 % d'ici 2052 », contre 32 % aujourd'hui, loin de la moyenne nationale. Il y a urgence, car les problèmes de l'île sont en partie liés à cette pauvreté. Ainsi, l'économie informelle, non déclarée, a représenté la moitié de l'économie de l'île, selon le sénateur Thani Mohamed Soilihi. Le manque de locaux disponibles est une des raisons.

Malamani, à Petite Terre Badamières et à Ironi-Bé. Cela équivaut à 68 ha. D'autres projets sont en cours à Dembeni, pour une technopôle et un multilab territorial dédié à l'innovation, notamment sur l'agroalimentaire.

Qui dit emplois en plus dit nouvelles entreprises et services publics permettant de donner un avenir à la jeunesse. Il faudrait le faire en épargnant la nature : la forêt primaire a déjà quasi disparu et le lagon est régulièrement pollué. Le territoire subit des coupures d'eau et son énergie est carbonée à plus de 90 %. Les défis sont sérieux.

Avant l'inflation en hausse de ces derniers mois, le coût de la construction d'un m² d'IE était en moyenne de 1 800 €. Produire 1,5 million de m² supplémentaires équivaut à un budget bien supérieur à 2,7 milliards d'euros, soit au moins 270 millions par an hors inflation. Où le trésor nécessaire à ce financement est-il caché ?

Coûts de construction élevés

Des projets de zones d'activité sont bien identifiés du Nord au Sud : au port, à Cocomi, à Combari, à



Vue aérienne de Combari, un des projets de zone d'activité. (Photo DR)

Actuellement, trois zones principales

Selon le dirigeant d'Inovista, Vincent Le Baliner, « Mayotte est une exception, car les surfaces de stockage sont à Kawéni, éloignées du port, alors qu'ailleurs et depuis toujours, elles sont à côté d'elles ». Le port de Longoni a une activité en hausse de 8 % par an. Il ne représente que 0,6 % du trafic régional Sud océan Indien. Il sera à saturation d'ici 2050. Différents projets d'investissements ont été pensés, comme des quais supplémentaires et son raccordement à la route nationale.

Coma circulatoire

Selon Antoine Abdallah, qui travaille à MCG, gestionnaire du port, il faut que ces travaux soient réalisés avant 2050 : « Il y a urgence de faire une extension du port et d'avoir un parc de stockage de conteneurs ».

Raphaël Lallemand, chargé d'études à Inovista, a décrit la situation de Kawéni, poumon économique saturé : « Une zone scolaire, administrative, résidentielle de 17 000 habitants, qui comprend aussi



Un immobilier d'entreprises comme celui-ci, sis à Kawéni, il n'y en a presque aucun autre à Mamoudzou.

800 entreprises pour 5 000 emplois dans la logistique, le commerce, le transport, la

production en immobilier d'entreprises y a été limitée ces dernières années. » Il a cité le centre Kinga, par le Réunionnais CBO Territoire, qui accueille la sécurité sociale et Pôle emploi notamment, ainsi que le siège d'Électricité de Mayotte.

Une autre zone économique est un peu plus au Sud, à Ironi-Bé, commune de Dembeni. Elle accueille surtout de l'industrie agroalimentaire et de l'élevage. Des projets pourraient sortir de terre prochainement, car il y a du foncier disponible.

Ces trois zones l'illustrent : presque toute l'économie se concentre autour de Mamoudzou, le reste du territoire étant peu pourvoyeur d'emplois, quand bien même les salariés vivent pour beaucoup « en brousse ».

Comme à La Réunion, mais peut-être dans des proportions plus grandes, cela entraîne un coma circulatoire sur le réseau routier sous-dimensionné, chaque jour à l'embauche et la débauche, avec l'ajout des bus scolaires.

Textes et photos : Guillaume BOYER à Mayotte

COPHARMAY

Un grossiste pharmaceutique qui veut s'agrandir

Propriété des pharmaciens locaux ainsi que de ceux de Cerp Bretagne Atlantique, basée à Saint-Brieuc, Copharmay existe depuis juin 2004.

C'est un des deux grossistes répartiteurs de médicaments dans l'île. Leurs clients sont les 25 pharmacies, un nombre faible au vu de la population, que beaucoup considèrent comme plus importante que ne l'avance l'Insee (270 000). Ses locaux sont situés zone Industrielle Nel à Kawéni, dans la capitale, Mamoudzou.

Où mettre les médicaments à détruire ?

Disposant de 600 m² au sol, Copharmay a besoin du double, au moins: le problème de foncier disponible est quotidien ici. « On est limités, on ne peut pas développer nos gammes et nos partenariats », déplore Frédéric Turlan, directeur général et pharmacien responsable. L'entité a des obligations de service public inscrites dans le code de la santé publique.

« La livraison en 24 heures à nos clients et avoir une collection de deux semaines de consommation courante, précise M. Turlan. On est justes. On est obligés de faire des choix. » Exemple: il n'y a que deux gammes de génériques présentes ici, contre neuf dans l'Hexagone. Conséquences: dans une spécialité où il y a beaucoup de références, comme la contention ou l'orthopédie, « on a le strict minimum ».

Une zone de son entrepôt est dédiée aux médicaments à détruire: « La pièce dédiée est pleine. On n'a plus de place. On est obligés de les laisser dans le stock et c'est interdit, regrette le pharmacien, montrant une pile de cartons d'Amoxicilline/acide clavulanique. Autre problème: l'export des déchets dangereux pour destruction. »

Employant treize salariés, Copharmay est dans du provisoire... qui dure. « Je cherche un terrain depuis 2007 », affirme M. Turlan. Non seulement pour son activité prioritaire, mais également pour celle de logisticien pharmaceutique, dépositaire, qu'il entend développer (avec à la clé une dizaine d'emplois de plus), il a besoin de surface supplémentaire.

S'entendre avec des mairies parfois frileuses, avec les propriétaires fonciers, puis construire un bâtiment répondant parfaitement à des normes strictes: le parcours est semé d'embûches. « On a rencontré tous les préfets. Les services de l'État sont mobilisés et comprennent la problématique... nous disent-ils. »

Des marges trop faibles

M. Turlan évoque un projet de l'établissement public foncier de Mayotte: 40 000 m² de zone d'activités à Dembeni, vers Ironi-Bé.

Mais le déménagement, s'il a lieu, ne se fera pas avant 2028.

À côté du port, à Vallée 3, lors d'un appel à projets, la demande a été bien supérieure au nombre de terrains proposés. Cela suffira-t-il à faire prendre conscience de l'urgence?

Au vu de ses marges, Copharmay ne peut s'aligner sur les offres faites par ses concurrents pour des terrains qui partent à 240 € le m² quand l'État vend, mais peuvent monter beaucoup plus haut, jusqu'à 850 € le m².



Frédéric Turlan devant des laits pour nouveaux nés destinés à la maternité de l'hôpital.



Les médicaments sont organisés selon un ordre bien précis. Une place minimale ne laisse aucune place à l'improvisation.

Nouvel hôtel face à l'aéroport: sept ans pour sortir de terre

Un de plus! Les établissements se comptent sur moins que les doigts des deux mains dans l'archipel au lagon.

L'ancien directeur du Maharajah, un établissement de Mamoudzou, William Labatut est désormais à la tête de l'Ibis Styles de Pamandzi. Il est situé face à l'aérogare, dans la zone aéroportuaire, en Petite Terre. Il a rejoint l'aventure des préparatifs de l'ouverture, laquelle s'est réalisée il y a à peine quelques jours. Cela vient

combler un manque important de chambres dans le département, lequel en compte désormais 82 de plus. Le directeur s'attend à une clientèle variée: affaires, mahoraises, ceux dont l'avion a été annulé... Les tarifs commencent à 170 €, « cela correspond aux prix du marché local », confirme-t-il.

L'investissement se chiffrerait à 12 millions d'euros, avec notamment l'aide de l'Europe, de la délocalisation et de l'Agence française de développement. Entre l'idée et

la concrétisation, sept ans se sont écoulés. « Cela a été une ouverture compliquée et longue pour plusieurs raisons, décrit M. Labatut. Le foncier est plus onéreux, la main-d'œuvre est délicate à trouver. Il a fallu tout importer. La partie administrative est exigeante. »

Où dormir si l'avion est annulé ?

Les investisseurs sont Réunionnais, les Akbaraly, actifs notamment dans les contrôles techniques. L'idée leur est venue il y a sept ans. Ils ont été retardés à cause de la barge qui relie les deux îles et ont raté leur avion. Où dormir alors, en Petite Terre? Il y a bien quelques chambres d'hôte, mais ce n'est pas suffisant pour la demande.

L'entreprise est toujours dans les travaux: le restaurant doit ouvrir



Situé face au parking des loueurs de voitures, les abords et les espaces verts du nouvel établissement restent à terminer.

dans un mois et demi et la piscine, avec vue sur la mer, dans quinze jours. Ne manquera plus qu'à peu-

préciser les espaces verts. De quoi faire passer le nombre de salariés d'une quinzaine pour le moment à une quarantaine.

Le personnel est originaire de l'île au parfum, mais également de la région Sud océan Indien et de métropole. « Le personnel formé est compliqué à trouver sur Mayotte », assure M. Labatut pour expliquer ce

recrutement extérieur alors qu'il y a beaucoup de chômeurs.

C'est une société italienne qui a construit l'établissement. Il est situé sur une concession louée à la société exploitant l'aéroport. Le site de la plage, situé à côté, est de haute qualité environnementale, avec notamment la piste des tortues. C'est un lieu fréquenté par les habitants.

Le foncier, « héritage familial à conserver »

Si dans la partie nord-est, autour de la capitale, le foncier est souvent détenu par de gros propriétaires acceptant de le libérer à titre onéreux pour un but économique, il n'en est pas de même ailleurs.

« Le foncier appartient à des particuliers ou au conseil départemental, mais les particuliers peuvent obtenir un titre de propriété régulier s'ils en font la demande et si le droit coutumier est de leur côté, explique Irfani Toybou, urbaniste à Aménagement conseil et coauteur de l'étude avec Inovista. Ce foncier est vu comme un héritage familial à conserver. Il y a un blocage. Les gens ne veulent pas vendre,

ou alors en échange d'un autre terrain. »

Pour faire avancer les dossiers, il faut changer d'optique, abandonner l'approche « d'urbanisme à la française. Souvent on n'a même pas sondé les propriétaires avant de lancer les études, les plans, etc. Une fois ceci fait, on se rend compte qu'il y a un frein sur le foncier. On doit associer plus directement les propriétaires à la réalisation des projets, en faisant des montages leur bénéficiant. »

Un investisseur immobilier mahorais confirme: « Des propriétaires sont vendeurs, d'autres non. Mais il ne faut pas qu'on y aille en pays conquis... »



William Labatut opère depuis plusieurs années dans l'hôtellerie locale. (Photos G.B.)

GROS PLAN

OÙ SONT LES CHAMBRES ?

En prenant en compte une hausse attendue des flux touristiques et des besoins liés au développement économique et social, il manquera 895 chambres (hôtel et type Air BnB) en 2032. Cela représente environ 42 000 m² de surfaces à bâtir, pour une emprise au sol d'1,4 ha. Le schéma régional de développement touristique ne prévoit que 500 lits de plus en dix ans. Actuellement, il y a 930 lits en tout.